

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 27. október 2023

Mál nr. E-900/2023:

Húsfélagið [...]

(Marlena Piekarska lögmaður)

gegn

A

(Stefán Karl Kristjánsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 29. september sl., var höfðað 14. mars 2023. Stefnandi er húsfélagið [...], [...], [...], og stefnda A, [...], [...].

Stefnandi krefst þess að stefndu, ásamt öllu sem henni tilheyrir, verði gert að flytja út úr íbúð merktri [...] að [...], fastanúmer [...], í samræmi við ákvörðun húsfundar 16. desember 2022. Þá krefst hann þess að viðurkennd verði sú skylda stefndu að selja eignarhlut sinn í húsinu. Loks krefst hann málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefnda krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I. Málsvik

Stefnandi er húsfélag starfrækt af eigendum 39 eignarhluta í [...] og mun stefnda vera eigandi íbúðar á [...]. hæð hússins sem merkt er [...]. Tildrög máls þessa eru kvartanir íbúðareiganda að [...] vegna meints ónæðis frá stefndu og samferðafólki hennar. Hafa þeir meðal annars lýst því að mikill hávaði berist frá íbúð stefndu á öllum tímum og að í íbúðinni fari fram fíkniefnasala. Þá hafa nágðannar stefndu kvartað undan ógnandi framkomu samferðafólks hennar og óþrifnaði sem þeir telja hana bera ábyrgð á í sameign hússins.

Í málinu liggur frammi bréf B, lögfræðings hjá lögreglustjóranum á höfuðborgarsvæðinu, dags. 19. júní 2023, þar sem rakin eru afskipti lögreglu af íbúð stefndu á tímabilinu 1. janúar 2015 til og með 1. janúar 2019. Eru þar tilgreindar eftirfarandi tilkynningar:

Hinn 2. apríl 2015 kl. 20:34 hafi verið óskað eftir aðstoð lögreglu vegna sjálfsvígshótana gestkomandi einstaklings í íbúð [...].

Hinn 30. september 2015 kl. 23:25 hafi húsráðandi óskað eftir aðstoð lögreglu vegna gestkomandi. Gesturinn hafi farið sjálfviljugur er lögregla kom.

Hinn 3. desember 2015 kl. 18:04 hafi húsráðandi óskað aðstoðar lögreglu vegna veikinda. Lögregla hafi farið á staðinn ásamt sjúkrabíl og hafi verið um að ræða andlát vegna veikinda.

Hinn 7. mars 2016 kl. 2:06 hafi verið óskað aðstoðar sjúkraliðs vegna veikinda. Einstaklingur hafi verið fluttur á sjúkrahús.

Hinn 8. nóvember 2016 kl. 22:52 hafi húsráðandi óskað eftir aðstoð lögreglu vegna manns sem var fyrir utan og reyndi að komast inn. Aðilinn hafi verið farinn er lögreglu bar að garði.

Hinn 7. apríl 2017 kl. 17:47 hafi verið höfð afskipti af húsráðanda.

Hinn 15. júní 2017 kl. 2:32 hafi stórum steini verið kastað í gegnum rúðu í stofuglugga. Smiður hafi verið kallaður út til að byrgja fyrir gluggann.

Hinn 23. janúar 2018 kl. 00:35 hafi húsráðandi óskað eftir aðstoð lögreglu vegna veikinda. Um hafi verið að ræða andlát vegna veikinda.

Hinn 8. febrúar 2018 kl. 2:21 hafi húsráðandi óskað eftir aðstoð lögreglu vegna grunsamlegra mannaferða við íbúðina. Lögregla hafi farið á staðinn og rætt við húsráðanda og gest.

Hinn 6. maí 2018 kl. 16:47 hafi íbúi í [...] komið á lögreglustöð með fimm litlar töflur sem hann hefði fundið í stigagangi við íbúð [...]. Hafi hann tjáð lögreglu að einnig væri búið að vera mikið um sprautur og nalar fyrir utan íbúðina og á lóð hússins. Lögregla hafi farið á staðinn og rætt við húsráðanda sem hafi lofað að ræða við félagá sína vegna þessa.

Hinn 8. maí 2018 kl. 4:57 hafi húsráðandi óskað eftir aðstoð lögreglu þar sem gestkomandi hafi verið með skerta meðvitund. Lögregla og sjúkralið hafi farið á staðinn og veitt aðstoð.

Hinn 25. maí 2018 kl. 11:57 hafi húsráðandi óskað eftir aðstoð lögreglu þar sem gestkomandi var með skerta meðvitund. Lögregla hafi farið á staðinn og veitt aðstoð.

Hinn 13. júlí 2018 kl. 12:25 hafi verið óskað aðstoðar lögreglu vegna konu sem var að berja á glugga og dyr íbúðar [...].

Hinn 20. júlí 2018 kl. 16:45 hafi gestkomandi í íbúð [...] verið staðinn að verki í íbúð [...]. Hafi hún stolið úlpu og ráðist á húsráðanda. Gesturinn hafi verið sóttur í fyrrnefndu íbúðina og lögregla farið með hana á lögreglustöð.

Hinn 10. ágúst 2018 kl. 16:06 hafi lögregla fengið tilkynningu um að sonur húsráðanda í [...] væri búinn að brjóta allt og bramla á stigagangi fyrir framan hús móður sinnar.

Hinn 19. ágúst 2018 kl. 3:02 hafi verið óskað eftir aðstoð lögreglu vegna veikinda. Sjúkralið hafi flutt einn aðila á sjúkrahús.

Hinn 29. ágúst 2018 kl. 19:10 hafi verið óskað eftir aðstoð lögreglu vegna veikinda.

Hinn 30. ágúst 2018 kl. 5:16 hafi verið óskað aðstoðar lögreglu vegna manns með mikil læti í íbúð [...]. Lögregla hafi farið á vettvang og vísað aðila út.

Hinn 8. október 2018 kl. 19:08 hafi þar úr íbúð [...] ráðist að konu. Lögregla hafi farið á vettvang og hafi einn aðili verið fluttur á lögreglustöð.

Hinn 12. október 2018 kl. 21:19 hafi verið tilkynnt um mann sem hafi ráðist að konu sem kom úr íbúð [...]. Er lögregla hafi komið á staðinn hafi árásaðilinn verið farinn af vettvangi. Brotþola hafi verið leiðbeint með kæruleiðir.

Hinn 20. október 2018 hafi verið óskað eftir aðstoð lögreglu í íbúð [...] vegna slagsmála. Gestkomandi hafi verið vísað af heimilinu.

Hinn 7. nóvember 2018 kl. 23:42 hafi verið óskað aðstoðar lögreglu vegna veikinda. Lögregla og sjúkralið hafi komið á vettvang og aðstoðað.

Hinn 11. desember 2018 kl. 23:15 hafi verið óskað eftir aðstoð lögreglu vegna veikinda. Er lögregla hafi komið á vettvang hafi sjúklingur verið á bak og burt.

Í öðru bréfi fyrrgreinds lögfræðings lögreglustjórans á höfuðborgarsvæðinu, dags. 10. mars 2023, eru tilgreind fleiri atvik á tímabilinu júlí 2019 til nóvember 2022 þar sem lögregla var kölluð til vegna íbúðar stefndu. Í bréfinu segir að þar séu tilgreind atvik sem ekki hafi verið hægt að rekja til ákveðinna einstaklinga en mál sem varði bersýnilega aðra íbúa en stefndu hafi þó verið undanskilinn. Er í bréfinu meðal annars lýst tilkynningum til lögreglu vegna rifrildis gesta og íbúa í húsinu, elds í ruslageymslu og þjófnaðar. Þá er þar lýst tilkynningum um meinta sölu fíkniefna í anddyri [...] og því að einstaklingur gangi á milli og banki á hurðar á [...]. hæð hússins. Að því er varðar íbúð stefndu sérstaklega er í bréfinu vísað til eftirfarandi tilkynninga til lögreglu:

Hinn 7. júlí 2019 kl. 2:21 hafi verið kvartað undan hávaða. Lögregla hafi farið á staðinn og bankað hjá íbúa í [...] sem hafi komið til dyra greinilega nývöknuð.

Hinn 14. maí 2021 kl. 13:36 hafi verið tilkynnt um aðila sofandi í geymslu. Hann hafi verið aðstoðaður við að komast í íbúð [...].

Hinn 10. júlí 2021 kl. 10:02 hafi verið tilkynnt um sofandi aðila í bíl sem annar átti. Aðilinn hafi verið vakinn og hann síðan farið inn í íbúð [...].

Hinn 13. júlí 2021 kl. 14:07 hafi verið tilkynnt um að verið væri að brjótast inn í íbúð [...]. Lögregla hafi farið á staðinn en ekki engan fundið.

Hinn 17. júlí 2021 kl. 16:57 hafi verið óskað eftir að athugað væri með íbúa í [...].

Hinn 19. desember 2021 kl. 18:42 hafi verið tilkynnt um konu sem hafi farið inn í íbúð [...] með hlaupahjól sem hafi hugsanlega verið þýfi að mati tilkynnanda. Málinu hafi ekki verið sinnt sökum anna.

Hinn 18. febrúar 2022 kl. 19:35 hafi einstaklingur hringt og sagt að íbúi í [...] væri að veitast að sér. Lögregla hafi farið á staðinn og rætt við tilkynnanda. Sá hafi verið að kaupa lyf af íbúa í [...] þegar hún hafði sakað viðkomandi um að hafa stolið af sér lyfjum.

Hinn 27. febrúar 2022 kl. 00:22 hafi íbúi í [...] óskað eftir aðstoð lögreglu vegna ótta við menn sem sætu fyrir íbúum. Lögregla hafi farið á staðinn og leitað en engan fundið sem gat svipað til lýsinga tilkynnanda.

Hinn 11. apríl 2022 kl. 14:05 hafi íbúi í íbúð [...] verið kærður fyrir þjófnað á plastkössum. Viðkomandi hafi neitað sök.

Hinn 27. apríl 2022 hafi lögreglu borist tilkynning um þjófnað úr bíl. Staðsetningarbúnaður tækja sem stolið hafi verið úr bílnum hafi sýnt að tækið væri í [...]. Lögregla hafi farið á staðinn og endurheimt þýfið úr íbúð [...].

Hinn 9. ágúst 2022 kl. 13:40 hafi einstaklingur komið á lögreglustöð í Kópavogi og tilkynnt fíkniefnasölu í [...]. Hafi viðkomandi lýst því að um væri að ræða íbúð [...] og hefði tilkynnandi heyrt samræður stúlku í íbúðinni og einstaklings sem var að kaupa af henni mikið magn af oxytöflum.

Hinn 30. ágúst 2022 kl. 05:30 hafi íbúi í íbúð [...] tilkynnt um innbrot af aðila vopnuðum hníf. Viðkomandi hafi verið handtekinn.

Hinn 25. október 2022 hafi borist tilkynning um að íbúi í íbúð [...] væri að moka út lyfjum úr íbúðinni. Kaupendur kæmu inn stigaganginn og viðskiptin færu svo fram á stigaganginum framan við íbúðina.

Hinn 17. nóvember 2022 hafi íbúi í húsinu tilkynnt innbrot í hjólageymslu og lýst því að hurð hefði verið spörkuð upp og karmur brotinn. Tilkynnandi teldi íbúa í íbúð [...] hafa verið að verki.

Í öðru bréfi lögreglunnar, dags. 29. ágúst 2023, er lýst eftirfarandi tilkynningum til lögreglu vegna íbúðar stefndu:

Hinn 24. mars 2023 kl. 21:14 hafi verið óskað eftir aðstoð lögreglu vegna einstaklinga sem væru á geymslugangi öskrandi á hvorn annan. Í viðbótarupplýsingum frá lögreglu, sem bárust lögmanni stefnanda með tölvubréfi, dags. 13. apríl 2023, er umræddu tilviki nánar lýst þannig að tilkynnandi hafi þekkt einstaklingana sem voru öskrandi og með læti og sagt þau vera C, son stefndu og D, sem hafi á þeim tíma dvalist hjá stefndu.

Hinn 17. júní 2023 kl. 21:50 hafi verið tilkynnt um mann sofandi á stigagangi. Lögregla hafi farið á staðinn og farið með manninn.

Hinn 17. ágúst 2023 kl. 8:36 hafi verið óskað aðstoðar lögreglu vegna veikinda. Lögregla hafi farið á staðinn og veitt aðstoð.

Hinn 18. ágúst 2023 kl. 17:25 hafi verið óskað eftir aðstoð lögreglu vegna hávaða frá íbúð á [...]. hæð. Lögregla hafi farið og rætt við íbúa sem hafi ætlað að hafa hljótt.

Á aðalfundi í stefnanda 6. apríl 2022 var rætt um málefni íbúðar stefndu og ákveðið að hefja aðgerðir vegna hennar. Þá var samþykkt að ganga í húsfélagið vegna fyrirhugaðra aðgerða. Stefnandi mun í kjölfarið hafa leitað til Húseigendafélagsins sem sendi, fyrir hönd stefnanda, ábyrgðarbréf, dags. 20. júní 2022, með aðvörun og áskorun samkvæmt 55. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Í bréfinu var því lýst að bréfitara hafi verið tjáð að meðeigendur stefndu í [...] hafi orðið fyrir miklu ónæði og ama af stefndu og samferðafólki hennar til fjölda ára. Mikill hávaði bærst frá íbúð stefndu á öllum tímum auk þess sem mikill umgangur væri um íbúðina og þar af leiðandi sameign hússins. Því væri lýst að sala og neysla fíkniefna færi fram í íbúðinni með tilheyrandi ónæði sem því fylgdi fyrir aðra íbúa auk þess sem rænulaust fólk á vegum stefndu hefði ítrekað sést í stigagangi hússins. Þá væri kvartað undan miklum óþrifnaði í stigagangi hússins og því að svalir stefndu, sem sneru að inngangi hússins, væru fullar af drasli og auk þess með tveimur brotnum rúðum. Ennfremur væri iðulega þýfi fyrir utan húsið auk þess sem eigum annarra eigenda í húsinu hefði verið stolið úr sameign og þvottavélar verið notaðar án samþykkis. Þrátt fyrir öll tilmæli og áskoranir meðeigenda hefði ekki breyst. Var í bréfinu skorað á stefndu að taka upp betri siði og sambýlishætti. Þá var hún vöruð við því að frekari brot á skyldum stefndu samkvæmt lögum nr. 62/1994 myndu leiða til þess að henni yrði bönnuð búseta og dvöl í húsinu. Var þess að lokum krafist að

stefnda fjarlægði allt drasl af svölum íbúðar sinnar innan sjö daga frá dagsetningu bréfsins.

Á aðalfundi húsfélagsins 8. desember 2022 voru málefni stefndu aftur rædd. Var þar samþykkt tillaga fyrir þeim aðgerðum sem stefnandi hafði þegar gripið til, þ.e. sendingu fyrrgreindrar áskorunar með bréfi, dags. 20. júní 2022, auk þess sem samþykkt var einróma með 12 atkvæðum tillaga þess efnis að stefndu yrði gert að selja eignarhluta sinn í húsinu innan þriggja mánaða. Loks var samþykkt einróma að stefndu yrði bönnuð búseta og dvöl í húsinu og að hún fengi til þess frest til mánaðar.

Eftir að í ljós kom að fyrrgreindar ákvarðanir krefðust samþykkis 2/3 hluta atkvæða í húsfélaginu samkvæmt b. lið 1. mgr. 41. gr. laga nr. 26/1994 var boðað til annars aðalfundar til endurtöku þeirra. Í fundarboði formanns stefnanda, dags. 12. desember 2022, var því lýst að samkvæmt greindu ákvæði þyrfti fundarsókn á fundi þar sem tekin væri ákvörðun um skyldu eiganda til þess að flytja úr og selja fasteign sína að vera a.m.k. 50%. Væri því ekki fullnægt gæti húsfélagið hins vegar staðfest ákvörðunina með því að endurtaka hana á fundi sem haldinn væri innan 14 daga, sbr. 3. mgr. 42. gr. sömu laga, og væri ákvörðunin þá lögmæt án tillits til fundarsóknar.

Í kjölfarið var haldinn annar fundur 16. desember 2022 og voru þá tillögur sama efnis og á fundinum 8. desember 2022 samþykktar einróma af fulltrúum 14 eignarhluta. Höfðaði stefnandi í kjölfarið mál þetta

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu E, formaður húsfélags [...], stefnda sjálf og vitnin F, G og H, nágrannar stefndu.

II. Málsástæður aðila og lagarök

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að stefnda hafi með grófum hætti brotið gegn lögbundnum skyldum sínum um nýtingu og viðhald séreignar og sameignar gagnvart stefnanda og öllum eigendum fjöleignarhússins að [...]. Þar sem allar tilraunir til þess að fá stefndu til að láta af brotum sínum hafi engan árangur borið sé stefnanda nauðugur sá kostur að beita því úrræði sem mælt sé fyrir um í 5. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994. Stefnda hafi með háttarni sínu brotið alvarlega gegn ákvæðum fyrrgreindra laga og sé öðrum eigendum ekki skylt að þola það ástand sem ríkt hafi lengur.

Stefnandi vísar til þess að samkvæmt 13. gr. laga nr. 26/1994 sé eigendum skylt að taka tillit til annarra við hagnýtingu séreignar og virða rétt og hagsmuni annarra

eigenda. Þá sé eiganda skylt að haga afnotum og nýtingu þannig að aðrir eigendur og afnotahafar verði ekki fyrir ónauðsynlegu og óeðlilegu ónæði. Sama gildi um sameign, sbr. 35. gr. laganna, auk þess sem hverjum eiganda beri að ganga vel og þrifalega um sameiginlegt húsrými og lóð.

Stefnda hafi gróflega gerst brotleg við fyrrgreind ákvæði. Heimilishögum og svefnfrið íbúa hafi verið stórkostlega raskað vegna umgengni og háttsemi stefndu og samferðafólks hennar. Þá hafi umgengni og vanræksla stefndu á að viðhalda séreign sinni valdið öðrum eigendum verulegum óþægindum. Ástandið sé til þess fallið að valda verðmætarýrnun á öðrum eignarhlutum hússins enda sé um að ræða atriði sem seljendur verði að upplýsa um.

Öllum skilyrðum 55. gr. laga nr. 26/1994 sé fullnægt. Stefnda hafi ekki sinnt kröfum húsfélagsins um sölu eignarhluta síns þrátt fyrir rúman frest. Nauðsynlegt sé því að fá stefndu borna út svo aðrir eigendur geti notið stjórnarskrárbundins réttar síns til þess að hagnýta eign sína með eðlilegum hætti.

Málsástæður og lagarök stefndu

Af hálfu stefndu er fullyrðingum stefnanda um háttsemi hennar hafnað sem röngum og ósönnuðum. Í samantekt lögreglu fyrir tímabilið janúar 2019 til janúar 2023 sé að finna atvik sem ekki hafi verið hægt að rekja til ákveðinna einstaklinga. Getið sé 40 tilvika, en þar af séu einungis 14 atvik sem eigi við um íbúð stefndu. Af þeim séu einungis 6 atvik sem varði stefndu sjálfa, en í helmingi þeirra tilvika hafi stefnda sjálf leitað aðstoðar lögreglu. Af þeim þremur tilvikum sem eftir standi sé um að ræða atvik í maí 2021 þar sem maður hafi verið sofandi í geymslu og honum fylgt í íbúð stefndu. Þá hafi aðili verið sofandi í bíl í júlí 2021 og honum fylgt í íbúð stefndu og loks sé þriðja atvikið frá apríl 2022 þar sem þýfi úr innbroti hafi fundist í íbúð stefndu. Stefnda byggi á því að þau atvik sem hér sé lýst séu svo léttvæg og langt um liðið að þau geti ekki valdið því að kröfur stefnanda verði teknar til greina. Atvikin varði enda ekki brot stefndu á reglum húsfélagsins eða gegn skyldum hennar gagnvart húsfélaginu eða öðrum íbúum.

Skilyrði þess að krafa samkvæmt 55. gr. laga nr. 26/1994 nái fram að ganga sé að stefnandi hafi með skriflegum og sannanlegum hætti skorað a.m.k. einu sinni á viðkomandi um að taka upp betri siði og varað við afleiðingum þess ef viðkomandi lætur sér ekki segjast. Þá sé það skilyrði að áskorun hafi ekki borið árangur. Við mat á því hvort fallast beri á dómkröfur stefnanda verði að leggja til grundvallar hegðun stefndu

eftir að henni var sannanlega send aðvörðun 20. júní 2022 og fram að því að ákvörðun stefnanda var tekin 16. desember 2022. Í athugasemdum með frumvarpi til laga nr. 26/1994 segi að sönnunarbyrðin hvíli á húsfélagi sem verði að sýna fram á að íbúðareigandi hafi brotið gegn skyldum sínum samkvæmt lögnum. Séu gerðar ríkar kröfur í þeim efnum.

Stefndu hafi verið send aðvörðun 20. júní 2022. Ósannað sé að hún hafi gerst brotleg gagnvart húsfélaginu eða öðrum eigendum eftir það tímamark. Engin gögn sýni fram á að hún hafi gerst sekt um gróf eða ítrekuð brot á umræddum skyldum sínum. Frásagnir einstakra íbúa hafi ekkert sönnunargildi í þessum efnum. Þá sýni samantektir lögreglu hvorki fram á að stefnda hafi gerst sekt um gróf eða ítrekuð brot á umræddum skyldum sínum. Eigi það sérstaklega við um tímabilið sem máli skipti við úrlausn málsins, þ.e. eftir að skorað var á hana að taka upp betri siði.

Þrátt fyrir að lögregla hafi ítrekað verði kölluð til [...], hvort sem sé á tímabilinu janúar 2019 til janúar 2023 eða frá 21. júní 2022 og fram til apríl 2023, sé rangt og ósannað að það sé vegna atvika sem varði stefndu eða fólk á hennar vegum. Í þeim örfáu tilvikum sem rekja megi útköll lögreglu til stefndu eða fólks á hennar vegum sé ekki um að ræða háttsemi sem brjóti gegn reglum húsfélagsins eða gegn ákvæðum laga nr. 26/1994.

Krafa um að stefndu verði gert að flytja úr íbúð sinni og selja hana sé mjög íþyngjandi. Til slíkra ákvarðana verði að gera strangar kröfur með hliðsjón af 71. og 72. gr. stjórnarskrárinnar með þeim hætti að allra skilyrða laga nr. 26/1994 sé gætt. Auk þess verði að gæta meðalhófs á þann hátt að markmiðum veðri ekki náð með öðrum og vægari hætti. Þessum skilyrðum sé ekki fullnægt og því verði að sýkna stefndu.

IV. Forsendur og niðurstaða

Í máli þessu er deilt um það hvort taka beri til greina kröfu stefnanda um að stefndu verði gert að flytja úr og selja íbúð sína í [...] vegna meintra brota gegn skyldum hennar gagnvart stefnanda og eigendum íbúða í [...].

Samkvæmt 1. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús getur húsfélag með ákvörðun samkvæmt 6. tölulið B-liðar 41. gr. lagt bann við búsetu og dvöl eiganda eða íbúa í fjöleignarhúsi ef viðkomandi hefur gerst sekur um gróf eða ítrekuð brot gegn skyldum sínum gagnvart húsfélaginu eða eigendum þess. Getur húsfélagið og gert hinum brotlega að flytja eða selja eignarhluta sinn. Í 2. mgr. 55. gr. segir að áður en húsfélag

grípi til aðgerða samkvæmt 1. mgr. skuli það a.m.k. einu sinni skora á hinn brotlega að taka upp betri siði og vara hann við afleiðingum þess ef hann lætur sér ekki segjast. Sé réttmæti frekari aðgerða háð því að slík aðvörðun, sem skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti, hafi verið gefin og send og að hún hafi ekki borið árangur. Í 3. mgr. segir að láti hinn brotlegi ekki skipast skv. 2. mgr. sé húsfélagi rétt að banna honum búsetu og dvöl í húsinu og skipa honum að flytja á brott með fyrirvara, sem skuli að jafnaði ekki vera skemmri en einn mánuður.

Til ákvörðunar samkvæmt 6. tölulíð B-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994, sbr. fyrrgreinda 55. gr., þarf samþykki 2/3 hluta eigenda og verður a.m.k. helmingur eigenda að vera á fundi og tilskilinn meirihluti þeirra að greiða atkvæði með tillögnum, sbr. 2. mgr. 42. gr. laganna. Sé fundarsókn ekki nægileg samkvæmt 2. mgr. en tillagan þó samþykkt með 2/3 hlutum atkvæða á fundinum skal innan 14 daga halda nýjan fund og bera tillöguna upp aftur á honum. Getur sá fundur tekið ákvörðun án tillits til fundarsóknar og fái tillagan tilskilinn meirihluta 2/3 á fundinum telst hún samþykkt, sbr. 3. mgr. 42. gr.

Fyrir liggur að einungis 12 fulltrúar 39 eignarhluta sátu fund stefnanda 8. desember 2022 þegar samþykkt var einróma tillaga um að banna stefndu dvöl í húsinu og gera henni að selja eignarhlut sinn. Fullnægði afgreiðslan þannig ekki fyrrgreindu skilyrði 2. mgr. 42. gr. laga nr. 26/1994 um að helmingur eigenda greiddi atkvæði með tillögunum. Á hinn bóginn var sem fyrr greinir boðað til nýs fundar 16. desember 2022, eða átta dögum síðar, og var því sérstaklega lýst í fundarboði, dags. 12. desember 2022, að endurtaka þyrfti töku umræddrar ákvörðunar á nýjum fundi. Á þann fund voru mættir fulltrúar 14 eignarhluta og samþykktu þeir allir fyrrgreindar tillögur. Samkvæmt þessu girti fundarsókn á fyrri fundinum ekki fyrir að stefnanda væri heimilt að taka umræddar ákvarðanir, sbr. 3. mgr. 42. gr. laga nr. 26/1994.

Við aðalmeðferð málsins hreyfði lögmaður stefndu því að ákvörðunin, um að senda stefndu áskorun, hefði ekki verið samþykkt á fundi húsfélagsins 6. apríl 2022 enda hefði þar einungis verið samþykkt að „hefja aðgerðir“ vegna stefndu og ganga í húseigendafélagið vegna fyrirhugaðra aðgerða. Á þessari málsástæðu var ekki byggt í greinargerð stefndu og kom hún fyrst fram við munnlegan málflutning. Telst hún því of seint fram komin, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þó er á það bent af hálfu dómsins að af fundargerð umrædds fundar 6. apríl 2022 verður ráðið að þar voru ræddar hugmyndir stjórnar um aðgerðir gagnvart stefndu og samþykkt að

„hefja aðgerðir vegna íbúa í fjöleignarhúsinu á [...] hæð, íbúð [...]“. Ákvæði 42. gr. og 55. gr. laga nr. 26/1994 mæla hvorki fyrir um að til áskorunar samkvæmt 2. mgr. síðargreinda ákvæðisins þurfi að liggja fyrir samþykki tiltekins fjölda íbúa né að um þá áskorun gildi sérstakar formreglur umfram það sem mælt er fyrir um í 2. mgr. 55. gr., þar sem segir að áskorun skuli skrifleg og send með sannanlegum hætti. Loks er til þess að líta að á húsfundum stefnanda 8. og 16. desember 2022, sem áður hefur verið fjallað um, var samþykkt tillaga um að staðfest yrði samþykki fyrir þeim aðgerðum húsfélagsins sem þegar hafði verið gripið til og var þar sérstaklega vísað til sendingar fyrrgreindrar áskorunar frá 20. júní 2022. Jafnvel þótt talið yrði að áskorunin félli ekki undir samþykkt fundarins 6. apríl 2022 um að „hefja aðgerðir“ gagnvart stefndu lá slíkt samþykki í öllu falli fyrir á fundunum í desember sama ár.

Samkvæmt öllu framangreindu verður lagt til grundvallar að formskilyrða í aðdraganda töku þeirra ákvarðana sem mál þetta lýtur að hafi verið gætt. Þá er ekki um það deilt að stefndu barst umrædd aðvörun og áskorun stefnanda, dags. 20. júní 2022, í aðdraganda töku ákvarðana um skyldu hennar til að flytja úr eign sinni.

Kemur þá til skoðunar hvort fullnægt hafi verið þeim efnisskilyrðum 1. og 2. mgr. 55. gr. að stefnda hafi gerst sek um gróf eða ítrekuð brot gegn skyldum sínum gagnvart stefnanda eða eigendum í húsinu og að fyrrgreind aðvörun, dags. 20. júní 2022, hafi ekki borið árangur.

Samkvæmt 3. og 4. tölulið 13. gr. laga nr. 26/1994 ber þeim, sem á hlut í fjöleignarhúsi, meðal annars að taka sanngjarnt og eðlilegt tillit til annarra eigenda við hagnýtingu séreignar sinnar og virða rétt og hagsmuni þeirra við nýtingu sameignar. Þá skal eigandi í fjöleignarhúsi haga afnotum séreignar sinnar þannig að aðrir eigendur eða afnotahafar verði ekki fyrir ónauðsynlegu og óeðlilegu ónæði eða meiri ama eða óþægindum en óhjákvæmilegt er í sambærilegum húsum, sbr. 2. mgr. 26. gr. laganna. Leiðir og af 4. mgr. sömu greinar að eiganda ber að sinna eðlilegu og nauðsynlegu viðhaldi og umhirðu séreignar sinnar þannig að sameign eða aðrir séreignarhlutar líði ekki fyrir vanrækslu og liggi undir skemmdum eða vanrækslan valdi verulegum ama eða rýrnun á verðmæti annarra eignarhluta.

Af gögnum málsins verður ráðið að frá árinu 2013 hafa nágðannar stefndu að [...] ítrekað kallað til lögreglu vegna atvika sem þeir hafa rekið til stefndu eða fólks á hennar vegum. Í samantektum lögreglu, sem gerð er grein fyrir í kafla I hér að framan, kemur

meðal annars fram að lögregla hafi verið kölluð út vegna slagsmála í og fyrir utan íbúð stefndu, þjófnaðar fólks á vegum stefndu, hávaða úr íbúð hennar og skemmdarverkum í sameign. Þá er því lýst að nágranni stefndu hafi kallað til lögreglu eftir að gestur stefndu réðst á hann, að útköll hafi borist vegna sofandi einstaklings á gangi hússins og að tilkynnt hafi verið um fíkniefnasölu í íbúð stefndu. Um er að ræða á fjórða tug útkalla sem tengjast stefndu með beinum eða óbeinum hætti og breytir að mati dómsins engu í þeim efnum þótt nokkur útkallanna séu til komin vegna beiðni stefndu sjálftrar um aðstoð vegna einstaklinga í eða við íbúð hennar. Lýsingar fyrrgreindra samantekta fá einnig stoð í framburði annarra íbúa hússins. Þannig greindi vitnið E, formaður húsfélagsins, frá því fyrir dómi að húsfélaginu hefði alla tíð borist kvartanir um slæma umgengni, öskur, rifrildi og fíkniefnasölu úr íbúð stefndu. Lýsti vitnið því að hann hefði sjálfur komið að fólki sofandi í stigaganginum og nefndi m.a. nýlegt dæmi þar sem dóttir hans mætti þar meðvitundarlausum manni á vegum stefndu. Kvað vitnið síðast hafa séð sofandi mann á ganginum fyrir um það bil sex vikum. Í kringum íbúð stefndu væri stanslaus „traffík“ og „skrítið fólk“. Gestir dingluðu hjá öðrum íbúum ef stefnda svaraði ekki og væri ónæði af samferðafólki hennar verulegt. Auk þess væri alltaf mikið drasl á svölum stefndu, rúður brotnar og sprautunálar við sameignina sem mætti rekja til fólks á hennar vegum. Aðspurður kvað hann stefndu ekki hafa brugðist við áskorun húsfélagsins um að bæta ráð sitt.

Vitnið F, íbúi í íbúðinni á móti stefndu, kvaðst tvisvar hafa sent húsfélaginu formlegt bréf þar sem hún kvartaði undan háttsemi stefndu og fólks á hennar vegum. Kvaðst vitnið hafa búið í húsinu í sjö ár og frá fyrsta degi orðið vör við fíkniefnasölu, mikinn umgang og ónæði af stefndu. Lýsti hún því að gestir stefndu dingluðu á bjöllum um miðjar nætur til þess að komast inn í húsið auk þess sem sparkað hefði verið í útidyráhurð hennar hvað eftir annað. Hún væri hrædd við nágranna sína og treysti sér stundum ekki til þess að vera heima hjá sér. Þá nefndi vitnið sérstaklega konu sem bjó hjá stefndu, D, sem hún kvað mikið ónæði hafa stafað af auk þess sem umrædd D hefði gengið svo illa um að þvottahúsið í kjallara að það hefði orðið ónothæft. Hefði ástandi í þvottahúsinu verið svo slæmt að kalla þurfti til meindýraeyði vegna veggjalúsar sem fundist hefði í íbúð stefndu. Vitnið kvaðst ekki kannast við að ónæði stafaði frá öðrum íbúum hússins en stefndu og hennar gesta.

Vitnið G, eiginmaður fyrrgreindrar F, lýsti einnig verulegu ónæði af stefndu og fólki á hennar vegum. Kvað hann mikið um hurðaskelli, læti og allskonar fólk í húsinu

sem „ekki [ætti] að vera þar“. Hann hefði orðið vitni að því að stefnda seldi fíkniefni og ítrekað orðið var við ónæði frammi á gangi vegna fólks á vegum stefndu. Kvað hann fólkið m.a. hafa komist inn þar sem fyrrnefnd D, sem bjó hjá stefndu, hefði tekið pumpu af útidyrhurð til þess að fólk ætti greiða leið inn í húsið. Aðspurður kvað hann ástandið hafa skánað eftir að D flutti út en að ónæðið hefði engu að síður haldið áfram. Nú hefði til dæmis nýtt þar sest að hjá stefndu sem væri að hringja bjöllum og berja hurðar í húsinu.

Vitnið H, sem einnig býr á sömu hæð, kvaðst lengi hafa orðið vör við ónæði og hávaða frá íbúð stefndu. Lýsti hún því að umgangur væri mikill, oft á nóttunni, þar sem fólk væri m.a. að berja á dyr í húsinu og hringja bjöllum. Aðspurð um fíkniefnasölu kvaðst hún hafa séð stefndu halda á einhverju, afhenda það manni fyrir utan húsið og koma strax til baka. Vitnið lýsti einnig uppákomum sem hún kvað tengjast stefndu og hennar gestum, m.a. rifrildi fólks sem hefði endað með því að einstaklingur var stunginn með hníf og öðru skipti þar sem maður með járnror réðst inn í íbúð stefndu með tilheyrandi brothljóðum og öskrum. Loks lýsti vitnið því er hún hefði komið heim og séð einstakling á vegum stefndu sofandi fyrir framan útidyrhurðina sína. Vitnið kvað þvottahúsið í kjallara hafa verið fullt af óhreinum þvotti af stefndu, fyrrnefndri D eða syni stefndu. Þau hefðu notað þvottavélar annarra íbúa og gengið svo illa um þvottahúsið að veggjalús hefði fundist.

Að mati dómsins var framburður fyrrgreindra vitna fyrir dómi trúverðugur og verður hann lagður til grundvallar niðurstöðu málsins. Framburður stefndu var hins vegar ótrúverðugur að mati dómsins, en hún hvorki kannaðist við ónæði frá sinni íbúð né að lögregla hefði verið kölluð til vegna kvartana nágretta þrátt fyrir fjölda útkalla sem áður er lýst. Þá kvað stefnda minni sitt gloppótt og lýsti því að eina ónæðið í húsinu stafaði frá íbúðinni á hæðinni fyrir ofan hana.

Auk framangreindra vitnisburða nágretta stefndu liggja frammi í málinu upptökur úr eftirlitsmyndavélum í anddyri [...]. Á upptökunum sést meðal annars hvar kona, sem vitni staðfestu fyrir dómi að væri gestur stefndu, heldur á lyfjaspjöldum í anddyri hússins og afhendir þau manni. Þá sést sonur stefndu á nokkrum upptökum fara út í anddyri hússins og ýmist taka við töflum, litlum pokum eða pening úr hendi annars manns eða afhenda slíka hluti. Stefnda sjálf sést einnig fá afhend lyf í anddyri hússins auk þess sem ein upptakan sýnir einstakling sprauta sig í anddyri hússins og koma sprautu fyrir í loftljósi í kjölfarið.

Með vísan til alls framangreinds, framburða fyrrgreindra vitna og þeirra upplýsinga sem liggja fyrir í gögnum frá lögreglu, hefur stefnandi að mati dómsins leitt að því nægar líkur að íbúð stefndu hafi verið vettvangur fíkniefnaviðskipta og að stefnda, ásamt fólki á hennar vegum, hafi laðað að húsinu einstaklinga sem áttu þangað ekki annað erindi en að taka við eða afhenda ólögleg ávana- og fíkniefni. Þótt ósannað sé að stefnda beri persónulega ábyrgð á öllum þeim atvikum sem stefnandi vísar til kröfum sínum til stuðnings, svo sem sprautunálum í sameign og einstökum tilvikum sölu eða neyslu fíkniefna í og við húsið, liggja að mati dómsins fyrir nægilega mörg tilvik sem rakin verða til íbúðar stefndu til þess að leggja verði til grundvallar að þar hafi ólögleg starfsemi farið fram. Slík starfsemi, ásamt hinum mikla umgangi fólks sem henni tengist á öllum tímum sólarhringsins, leiðir ein og sér til þess að stefnda telst hafa virt að vettugi skyldu sína til þess að taka sanngjarnt og eðlilegt tillit til annarra eigenda við hagnýtingu séreignar sinnar, svo og að virða rétt þeirra við nýtingu sameignarinnar, sbr. 3. og 4. tölulið 13. gr. laga nr. 26/1994. Þá hefur nýting stefndu á séreign sinni að þessu leyti verið með þeim hætti að valdið hefur meira ónæði en nágrannar stefndu eiga að þurfa að þola í fjölbýli.

Auk þessa telst sannað að mati dómsins að nágrannar stefndu hafi orðið fyrir verulegu og ítrekuðu ónæði af stefndu og samferðafólki hennar vegna hávaða, rifrilda og annarrar truflunar á gangi hússins, m.a. vegna fólks í annarlegu ástandi á gangi sameignarinnar, þjófnaðar og skemmdarverka. Vísast um það til fyrrgreindra gagna um útköll lögreglu, en auk hinna fjölmörgu útkalla sem þar er fjallað um lýstu nágrannar stefndu því fyrir dómi að þau hefðu ekki í öllum tilvikum hringt í lögreglu auk þess sem slík símtöl hefðu ekki alltaf leitt til þess að lögregla kæmi á staðinn. Bendir þetta til þess að ónæði af hálfu stefndu hafi í reynd verið meira og tíðara en fyrirbyggjandi gögn lögreglu bera með sér.

Til viðbótar hefur á það skort að mati dómsins að stefnda virði rétt og hagsmuni annarra eigenda við nýtingu sameignar hússins. Vísast í því sambandi til umgengni um þvottahús hússins, en bæði vitnin F og H, báru fyrir dómi á þá leið að ekki hafi reynst mögulegt að nota þvottahúsið vegna umgengni stefndu og hennar fólks í þvottahúsinu, sbr. 3. tölul. 13. gr. laga nr. 26/1994. Fær sá framburður vitnanna og stoð í ljósmyndum sem stefnandi hefur lagt fram um ástand í þvottahúsi. Þá bera gögn málsins það með sér að á svölum stefndu séu bæði brotnar rúður og mikið af drasli, en fallast verður á það með stefnanda að ástand séreignar stefndu að þessu leyti, sem verið hefur viðvarandi

samkvæmt því sem greina mátti í framburði vitna fyrir dómi, sé þannig að í bága fari við fyrrgreind ákvæði. Réttlætir það ekki umrædd brot stefndu að hún sé heilsulítill eða að nágrannar hennar hafi ekki boðist til að hjálpa henni að tæma svalirnar svo sem hún vísaði til í skýrslu sinni fyrir dómi.

Að öllu framangreindu virtu er það mat dómsins að stefnanda hafi verið rétt að senda stefndu bréf vegna brota á skyldum hennar samkvæmt lögum nr. 26/1994 og skora á hana að taka upp betri siði, sbr. 2. mgr. 55. gr. laganna. Það gerði stefnda hins vegar ekki. Þannig bera fyrirbyggjandi gögn frá lögreglu með sér að lögreglan hafi margoft verið kölluð út eftir að bréfið 20. júní 2022 var sent stefndu vegna gruns annarra íbúa um frekari brot af hennar hálfu. Sem dæmi ber tölvupóstur frá lögreglu 13. apríl 2023 það með sér að þann 24. mars 2022 hafi nágranni stefndu óskað eftir aðstoð lögreglu vegna tveggja einstaklinga sem voru „öskrandi á hvort annað og með almenn læti“ á geymslugangi. Um hafi verið að ræða C, son stefndu, og D, sem bjó hjá stefndu. Þá bárust lögreglu tilkynningar frá íbúa í húsinu 9. ágúst 2022 og 25. október 2022 þar sem lýst var fíkniefnaviðskiptum í íbúð stefndu. Loks tilkynnti íbúi í húsinu um meint skemmdarverk af hálfu íbúa í íbúð stefndu í hjólageymslu 17. nóvember 2022 þar sem hurð hafði verið spörkuð upp og karmur brotinn. Til viðbótar framangreindu benda þær myndbandsupptökur sem stefnandi hefur lagt fram til þess að viðskipti með fíkniefni eða önnur lyf hafi haldið áfram í sameign hússins eftir að fyrrgreint bréf var sent. Þannig eru meðal gagna málsins myndbönd þar sem sjá má stefndu, son hennar og fyrrgreinda D afhenda eða taka við fíkniefnum eða fjármunum eftir 20. júní 2022. Styður það þá málsástæðu stefnanda að stefnda hafi ekki bætt ráð sitt eftir að henni barst bréfið, auk þess sem það samrýmist framburði vitnanna E, F og G um að ónæði vegna íbúðar stefndu hafi haldið áfram.

Með vísan til gagna málsins og trúverðugs framburðar nágranna stefndu fyrir dómi, einkum vitnanna E, F, G og H, telst samkvæmt framangreindu sannað að stefnda bætti ekki ráð sitt eftir að fyrrgreint erindi, dags. 20. júní 2022, barst henni og fram til þess tíma þegar tekin var ákvörðun um það á húsfundi að gera stefndu að flytja úr húsinu og selja sinn eignarhlut. Breytir engu í þeim efnum þótt ósannað sé að öll útköllin sem stefnandi vísar til verði rakin til stefndu sjálfar.

Af hálfu stefndu hefur því verið haldið fram að ónæðið frá íbúð hennar verði að mestu rakið til einstaklings sem hafi sest að hjá stefndu í hennar óþökk, fyrrgreindrar D. Þá vísar stefnda til þess að umrædd D sé flutt út og því heyri allt ónæði, sem af henni

hafi stafað, sögunni til. Vegna þessarar málsástæðu stefndu er á það bent að stefnda er eigandi fyrrgreindrar íbúðar og getur ekki firrt sig ábyrgð gagnvart skyldum laga nr. 26/1994 með því að benda á að það séu gestir hennar sem standi á bak við brot gegn lögunum en ekki hún sjálf. Þá verða umrædd lagaákvæði ekki skýrð svo að úrræði 1. mgr. 55. gr. laganna séu takmörkuð við háttsemi eigenda eða umráðamanns fasteignar eingöngu, enda ljóst að skyldan til að taka tillit til annarra eigenda og takmarka ónæði getur falist í því m.a. að koma í veg fyrir að í eigninni dvelji einstaklingar sem virða að vettugi skyldur laga nr. 26/1994 eða í öllu falli búa svo um hnútana að ónæði af þeim teljist ekki verulegt. Í ljósi framangreindrar málsástæðu stefndu er enn fremur á það bent af hálfu dómsins að ónæði frá íbúð stefndu, sem þegar hefur fjallað um, hefur ekki verið einskorðað við fyrrgreinda D enda ljóst af gögnum málsins að útköll lögreglu hafa í flestum tilvikum varðað aðra en hana. Loks er til þess að líta, vegna þeirrar fullyrðingar stefndu að umrædd kona sé flutt út, að slík breyting á heimilishögum stefndu eftir að dómsmál er höfðað vegna ágreinings um ónæði af hennar hálfu í húsinu um margra ára bil, getur engu breytt um þá stöðu sem upp var komin þegar hin umdeilda ákvörðun var tekin.

Stefnda byggir aukinheldur á því að 71. gr. og 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 um friðhelgi heimilis og eignarréttar standi því í vegi að kröfur stefnanda nái fram að ganga. Þá leiði meðalhófsregla 72. gr. stjórnarskrárinnar til þess að hafna beri kröfum stefnanda. Í því sambandi er á það bent að samkvæmt 2. og 3. málslíð 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar sætir friðhelgi eignarréttar þeirri takmörkun að skylda má einstakling með lögum til þess að láta af hendi eign sína ef almenningsþörf krefur og fullt verð kemur fyrir. Með setningu 4. og 5. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 hefur löggjafinn metið það svo að almenningsþörf geti krafist þess að eiganda hlutar í fjöleignarhúsi verði gert að selja eign sína gegn vilja viðkomandi. Eru rökin að baki slíku inngrípi þau að stórfelld brot fasteignareiganda í fjölbýlishúsi gagnvart öðrum eigendum geta vegið að friðhelgi eignarréttinda og heimilis þeirra síðarnefndu, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands 15. nóvember 2012 í máli nr. 60/2012. Þá hefur því verið slegið föstu í dómaframkvæmd að ákvæði stjórnarskrárinnar standi ekki úrræðum á borð við það sem mælt er fyrir um í 55. gr. laga nr. 26/1994 í vegi sé skilyrðum greinarinnar á annað borð fullnægt. Verður samkvæmt þessu lagt til grundvallar að 5. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 fullnægi þeim skilyrðum sem sett eru í 2. og 3. málslíð 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar fyrir því að víkja megi til hliðar þeirri friðhelgi sem eignarrétti er annars veitt. Þá verður

ekki séð að gengið verði lengra en nauðsynlegt er nái kröfur stefnanda fram að ganga, enda ljóst af framangreindu að stefnda hefur valdið nágrönnum sínum ónæði um árabíl og ekki brugðist við kvörtunum eða tilmælum um að bæta úr ástandinu. Liggur og fyrir að fyrrgreind áskorun 20. júní 2022, og yfirlýsing stefnanda um að gripið yrði til aðgerða ef engin breyting yrði á, hafði ekki í för með sér breytingar á umgengni stefndu og samferðafólks hennar í húsinu. Af því verður sú ályktun dregin að óraunhæft sé að ná því markmiði, að aðrir íbúðareigendur í [...] fái notið fasteigna sinna án verulegs ónæðis eða óþæginda af völdum stefndu, með öðru og vægara móti en því að hún flytji úr fasteigninni.

Að öllu framangreindu virtu er það mat dómsins að stefnda hafi brotið gróflega og ítrekað gegn stefnanda og eigendum annarra eignarhluta í fjöleignarhúsinu að [...] með því að virða ekki skyldur sínar samkvæmt fyrrgreindum ákvæðum laga nr. 26/1994, sbr. 1. mgr. 55. gr. laganna. Stefnanda var því rétt að bregðast við umræddum brotum og senda stefndu áskorun þar sem skorað var á hana að taka upp betri siði. Með vísan til gagna málsins og framburðar vitnanna E, F, G og H, telst sannað að stefnda hafi ekki brugðist við erindinu og er því uppfyllt það skilyrði 2. mgr. 55. gr. laganna að áskorun til stefndu um að taka upp betri siði hafi ekki borið árangur. Stefnanda var samkvæmt þessu heimilt að banna stefndu búsetu og dvöl í húsinu, sbr. 3. mgr. 55. gr. laganna, og krefjast þess að hún seldi eignarhluta sinn, sbr. 4. mgr. sömu greinar. Verða dómkröfur stefnanda teknar til greina í samræmi við það.

Eftir framangreindum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnda dæmd til að greiða stefnanda málskostnað og telst hann hæfilega ákveðinn, að teknu tilliti til umfangs málsins og rekstur þess fyrir dómi, 1.300.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Halldóra Þorsteinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, A, er skylt að flytja, ásamt öllu sem henni tilheyrir, út úr íbúð sinni að [...], [...], merktri [...] með fastanúmerið [...], innan eins mánaðar frá dómsuppsögu. Þá er viðurkennd sú skylda stefndu að selja eignarhluta sinn í húsinu innan þriggja mánaða frá dómsuppsögu.

Stefnda greiði stefnanda, [...], húsfélagi, 1.300.000 krónur í málskostnað.

Halldóra Þorsteinsdóttir

